Image not found or type unknown

Restitution de ma garantie / Injonction de faire

Par **Gaston18**, le **03/11/2013** à **20:21**

Bonjour,

Je suis face a un problème de restitution de garantie, et j'ai besoin de plusieurs point de vue.

J'ai quitté mon appartement il y a trois mois,
Sans état des lieux de sortie (il n'y avait pas d'état des lieux d'entré).

J'ai emménagé dans un autre apparte dans une autre région.

-Après plusieurs relance par mail,plus de deux mois après je reçois, "un courrier" juste un A4 avec un ensemble d'addition de soustration incompréhensible, d'après le calcul je lui doit 120 euros le tout sans bonjour, sans justificatif. En faisant le calcul les chiffres j'obtien 20 euros...

- Je vais à l'ADIL me renseigner, qui me conseil d'envoyer un recommandé demandant les justificatifs.
Et me confirme que ce courrier ne veux rien dire.

- J'envoie le recommandé, je demande la clé de répartition des charges, les factures, et de refaire le décompte. J'envoie un mail à ma proprio lui informant que je ne suis pas d'accord. Elle ne me répond pas, comme à son habitude.Je précise que dans mon courrier , il n'esrt pas écrit mise en demeure (j'ai oublié croyant qu'il s'agit d'une formule juridique pour une demande de remboursemenr)

- 15 jours après, le recommandé me reviens, ma proprio n'est pas allée le chercher.Je le garde ne l'ouvre pas.

- Je retourne à L'ADIL, face au manque de coopération de mon ancien propriétaire, il me dit de faire une demande Injonction de faire au tribunale d'instance de la ville de mon ancien appartement.

Ayant changer de région, il me dit que le juge de proximité n'est pas possible, (nous sommes éloigné de 500KM), et surement le propriétaire le sait et compte dessud.

La personne me conseil d'envoyer dans une simple lettre, un double du contenu de la lettre en recommandé à mon proprio et indiquer ma volonté de procéder une demande d'injonction de faire, pour le faire réagir. Mais dix jours après aucune nouvelle de mon proprio.

Je ne comprend pas bien en quoi consiste L'injonction de faire pour demander les justificatifs.
J'ai télécharger le formulaire, dois-je y accompagner une lettre qui explique le problème?
Mettre toute les preuves dans le dossier?
Cela va me couter 35 euros et des aller retour avec mon ancienne ville.

Ma demande (demande des justificatifs des retenue sur ma garantie) sera-t-elle automatiquement validé auprès du juge?

Puis-je demander des dommage et intérêt, le remboursement des lettres recommandée, du timbre de 35 euros? des allez retours en train des futurs convocation?

L'injonction de faire est-il la seule solution dans ce cas là ?

Je vous remercie de votre aide.

Par **Philp34**, le **04/11/2013** à **09:56**

Si je puis vous être utile ….

Bonjour,

Il est bon de savoir que l'article 1731 du Code Civil énonce que :

« S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locataires et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

Je ne m'étends pas davantage sur ce sujet mais reprends qu'il vous faut ne pas tenir compte du décompte de votre bailleur et lui adresser une missive recommandée par laquelle vous lui réclamez la restitution du montant du dépôt de garantie en vertu de l'article 22 de la Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 qui veut dans son essentiel que celle-ci le soit sous un délai maximal de deux mois déduction faite le cas échéant des sommes dont le locataire pourrait être tenu sous réserves naturellement de sérieuses justifications, qu'à défaut de sa restitution les intérêts au taux légal sont appliqués

En en-tête de votre lettre recommandée notez le no de l'envoi et au bas en N.B que copie de cette lettre lui est aussi adressée par courrier simple séparé et faites-le ainsi.

Je vois mal une injonction de faire (simple mais plus lourde en rapport de l'enjeu) mais plutôt une saisine auprès de la commission départementale de conciliation qui vous rendra un avis sous deux mois et dont son rôle est de concilier les parties.

La demande est gratuite. Elle doit être faite auprès du département du lieu de votre ancien domicile.

Salutations.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Gaston18**, le **04/11/2013** à **10:10**

Bonjour,

Les retenus de ma garantie ne sont pas lié à la dégradation de mon ancien appartement, mais à la consommation d'eau, électricité des parties communes.

Une saisine après de la commision peut elle se faire si nous sommes dans deux département différent?

Par **Philp34**, le **04/11/2013** à **11:24**

Re-

Et c'est tant mieux ; la solution n'en sera que plus aisée dés lors qu'il ne s'agit que d'une confrontation de chiffres.

Pour ce qui est de la saisine ; Oui, à condition naturellement qu'elle opère, comme je vous l'ai déjà indiqué, dans le département du lieu de votre ancienne adresse.

Après la réception de votre demande, vous serez convoqué par la dite-commission qui vous entendra ; rien ne vous empêche à ce moment-là d'évoquer - muni des justificatifs - les frais que vous avez engagés pour faire valoir votre droit.

Rien ne vous empêche encore de faire connaître vos intentions (LRAR) à l'endroit de votre bailleur au cas où il n'entendrait pas vous restituer votre dû d'autant que c'est bon pour votre dossier ce signe d'une ultime tentative.

Re.

Par **Gaston18**, le **04/11/2013** à **13:02**

Re-Bonjour,

Merci beaucoup de vos conseils,

Je compte faire de toute façon une ultime lettre en recommandé de mise en demeure de restitution de garantie (puisqu'il ne me fournit pas de justificatif), et de l'informé de mon intention de soit de passer par une saisine auprès de la commission départementale de conciliation, soit par une injonction de faire.

Je me demande si passer directement par une injonction de faire avant une saisine de conciliation peut être mal vu par le juge.

De mon coté j'habite maintenant a plus de 500KM, et je veux limiter les allers retours, et donc

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

je dois réfléchir à la meilleur méthode.

Cordialement

Par **janus2fr**, le **04/11/2013** à **13:53**

Bonjour,
L'injonction de faire, comme son nom l'indique, ne correspond pas avec une demande de remboursement de dépôt de garantie. Elle est faite pour exiger d'un co-contractant qu'il remplisse la tâche que le contrat prévoit.
Ici, si vous réclamer une somme d'argent, l'injonction de payer est mieux adaptée.

Par **Gaston18**, le **04/11/2013** à **14:16**

Bonjour,

Je comprend l'injonction de faire, et je demande les justificatifs des retenus, la clé des charges.

Seulement que se passe t il après?
C'est le juge qui reçoit les documents et qui tranche?
si le propriétaire n'a pas les documents?
Si il les as?

A quels moments je peux demander des dommages et intérêt, car tout ça va me faire des frais?

Cordialement

Par **Philp34**, le **04/11/2013** à **16:38**

Re-

Je n'ai pas vu dans votre récit une action en injonction de faire et pas davantage en injonction de payer même si celle-ci paraît plus appropriée.

Mais pour une injonction de payer il faut que la créance ne soit pas opposable (pas de litige) à défaut de quoi la partie adverse fera OPPOSITION A INJONCTION DE PAYER ce qui promet de durer.

Il n'y a pas de dommages et intérêts en injonction de payer mais seulement des intérêts.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Je ne prêche pas pour ma paroisse mais si la commission échoue en conciliation elle dirigera votre dossier devant la juridiction de proximité.

Quoi qu'il en soit pour constituer un dossier vous n'avez rien à fournir si ce n'est donner la raison de votre demande. Lorsque la partie adverse recevra sa convocation soit de la commission soit du tribunal de proximité ce sera à elle de se justifier de son refus de paiement.

Ce sera alors le moment de réfuter ses objections.

Re-

Par **Gaston18**, le **04/11/2013** à **18:39**

Re-bonjour Philp34,

Si la personne de l'ADIL m'a conseillé de passer par une injonction de faire, c'est pour éviter les allers retour avec un juge de proximité.
Si avec le juge de proximité cela ne donne rien et je dois faire une injonction de faire pour obliger mon propriétaire à me fournir les justificatifs, je vais avoir en frais de transport plus chère que la restitution de ma garantie.

Mon propriétaire se permet d'agir de la sorte parce que je suis à plus de 500KM,(le propriétaire a fait des études de droit, elle connait bien toute les démarches) le juge de proximité peut-il obliger mon proprio a fournir les justificatifs? Si non, je sais déjà que mon proprio ne se déplacera pas.

Je cherche la solution qui l'oblige à nous fournir les justificatifs, ou qui l'oblige à admettre que rien n'est fondé.

Par **Philp34**, le **04/11/2013** à **19:53**

Re_

Je vous explique une fois encore mais une dernière fois.

Que vous vous décidiez pour une injonction de faire ou de payer votre demande ira au greffe du tribunal du juge de proximité.

Pour cette demande vous n'avez pas à vous déplacer mais à l'expédier en recommandé avec AR après avoir fait l'acquisition d'un timbre de 35 € que vous collerez sur la dite-demande.

Cet achat se fait auprès de n'importe quel buraliste ou Centre des impôts.

Ce n'est que lorsque vous serez convoqué que vous aurez à vous déplacer.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Quand aux frais de déplacement ; sur justifications et en cas de gain de la procédure ils vous seront remboursés à charge de la partie perdante.

Il vous est permis dans l'injonction à payer d'indiquer une somme à titre de frais irrépétibles

Vous n'avez rien à demander à votre bailleur ; c'est lui qui a à justifier de sa retenue.

Envoyez donc cette LRAR réclamant simplement la restitution du montant du dépôt de garantie par courrier tournant précisant là aussi simplement qu'à défaut vous saisirez la juridiction compétente d'une requête à recouvrir votre droit.

Vous verrez s'il se justifie et dans ce cas vous aurez les documents que vous réclamez à cor et à cri et de quoi répondre éventuellement.

Re.

Par **Gaston18**, le **04/11/2013** à **22:50**

Merci des éclaircissements, cela me parait plus clair.
Je posterai un message quand cette histoire aura avancé.

Cordialement

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés